



Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

für die

Gemeinde Oering

Kreis Segeberg

BEGRÜNDUNG

- SATZUNG -

Stand: Dezember 2017

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Aufgabenstellung	3
2. Baurechtliche Vorgaben	4
3. Übergeordnete Planungen	4
4. Nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB einbezogene Flächen	6
5. Hinweise zum Bodenschutz, zum Denkmalschutz und zu Kampfmitteln.....	7
6. Hinweise zum Artenschutz	8

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 - Luftbild der bebauten Ortslage der Gemeinde Oering.....	4
Abbildung 2 - Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein	5
Abbildung 3 - Ausschnitt aus dem Regionalplan Planungsraum I.....	6
Abbildung 4 - Ausschnitt Innenbereichssatzung 2016	7

1. Anlass und Aufgabenstellung

Die Gemeinde Oering hat beschlossen, eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen und zu erlassen. Die Gemeinde Oering verfügt bereits über eine Klarstellungssatzung von 1998, in die bereits Außenbereichsflächen nach dem seinerzeit geltenden § 4 Abs. 2a BauGB MaßnG einbezogen wurden. Die vorliegende Satzung stellt somit eine Fortschreibung der Klarstellungssatzung von 1998 dar, in die weitere Außenbereichsflächen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einbezogen werden.

Die Flächen, die aus der Satzung von 1998 nachrichtlich übernommen und klargestellt (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr.1 BauGB) und solche, die ergänzt werden (§ 34 Abs. 4 Nr.3 BauGB), werden innerhalb der Begründung sowie in der Planzeichnung differenziert dargestellt.

Anlass zur Fortschreibung der Klarstellungssatzung waren verschiedene Bauanträge privater GrundstückseigentümerInnen sowie vorhandene Gebäude außerhalb der bestehenden Innenbereichssatzung (1998) der Gemeinde Oering. Diesbezüglich sollte geprüft werden, welche Flurstücke in die bestehende Innenbereichssatzung aufgenommen werden können, so dass diese aufgrund der aktuellen Gegebenheiten eine Klarstellung und Ergänzung erfährt.

Die Gemeinde Oering hat ihre Innenbereichssatzung städtebaulich unter zwei Hauptgesichtspunkten überprüft:

1. die Nachhaltigkeit der Ortsentwicklung und
2. die eindeutige Zuordnung zur im Zusammenhang bebauten Ortslage.

Wesentliches Ziel der Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ist die Sicherung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung der Ortslage. Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ist gem. § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 BauGB mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar (s. hierzu auch Kapitel 3 – Übergeordnete Planungen).

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB wird für die Gemeinde Oering mit Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 und 3 BauGB

- keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVPG (Gesetz zur Durchführung von Umweltverträglichkeitsprüfungen) oder nach Landesrecht begründet und
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Damit ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht erforderlich.

Der Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Oering wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 03.08.2016 gebilligt und gem. § 34 Abs. 6 BauGB zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bestimmt.



Abbildung 1 - Luftbild der bebauten Ortslage der Gemeinde Oering

2. Baurechtliche Vorgaben

(§ 34 BauGB: Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile; § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB: Innenbereichssatzung)

Mit der Innenbereichssatzung werden u.a. folgende Ziele verfolgt:

- Steuerung der planungsrechtlichen und baurechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben
- Möglichkeit der Abgrenzung des unbeplanten Innenbereichs vom Außenbereich als Ergänzung zu den Bebauungsplangebieten
- Verringerung der Flächenneuanspruchnahme und Verhinderung der Zersiedelung
- Insgesamt Gewährleistung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie die Vermeidung erheblicher negativer Umweltauswirkungen

Innenbereichssatzungen unterliegen nicht der Umweltprüfung. Darüber hinaus haben sie keine ausschließende Wirkung, das heißt eine Gemeinde ist bei Erlass einer Innenbereichssatzung nicht verpflichtet, mit dieser vollständig den gesamten im Gemeindegebiet vorhandenen Bebauungszusammenhang zu erfassen.

3. Übergeordnete Planungen

Folgende übergeordnete Planungen sind bei der Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung zu berücksichtigen:

Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (2010)

Der Landesentwicklungsplan (LEP) stellt die Ziele und Grundsätze für die räumliche Entwicklung des Landes bis zum Jahr 2025 auf. Die Lage der Gemeinde Oering ist hier nicht in einem Verdichtungsraum, in dem verstärkt Entwicklungen stattfinden,

dargestellt, sondern in einem sogenannten Ordnungsraum. Die Siedlungsentwicklung wird hier geordnet durch zentrale Orte und regionale Grünzüge. Für die Siedlungsentwicklung besteht hier ein erhöhtes interkommunales Abstimmungs- und Planungserfordernis.

Bezüglich der städtebaulichen Entwicklung betont der LEP u.a. folgende Erfordernisse:

- Im Hinblick auf die erheblichen negativen Umweltauswirkungen soll die Inanspruchnahme neuer Flächen im Sinne einer nachhaltigen Flächennutzung sowie eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden landesweit reduziert werden. Die Innenentwicklung hat demzufolge Vorrang vor der Außenentwicklung und ist entsprechend zu fördern.
- Erforderlich sind u.a. eine städtebaulich angemessene Verdichtung, die Umnutzung von Brachflächen und Leerständen sowie insgesamt flächensparende Siedlungsformen.

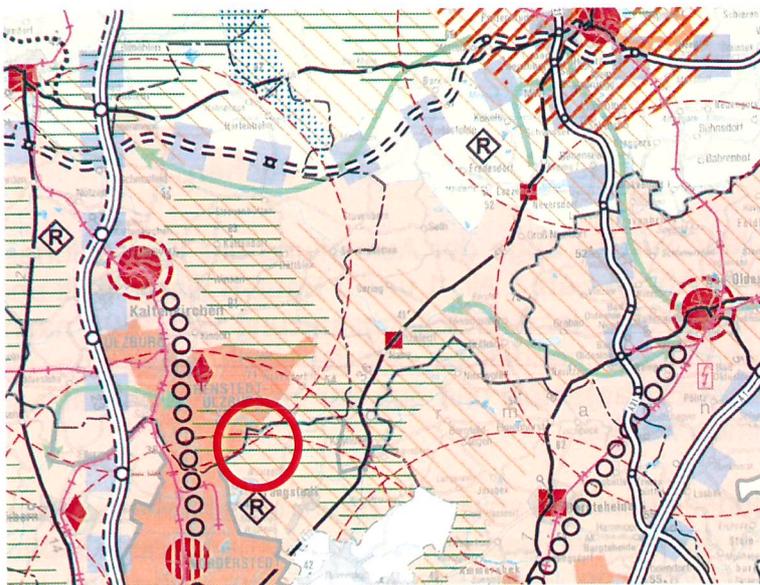


Abbildung 2 - Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein

Regionalplan für den Planungsraum I (1998)

Der Regionalplan für den Planungsraum I (Schleswig-Holstein Süd) des Landes Schleswig-Holstein umfasst die Kreise Segeberg, Pinneberg, Stormarn und Herzogtum Lauenburg.

Direkt angrenzend um den bestehenden Siedlungskörper Oerings ist ein regionaler Grünzug dargestellt. In den regionalen Grünzügen soll planmäßig nicht gesiedelt werden.

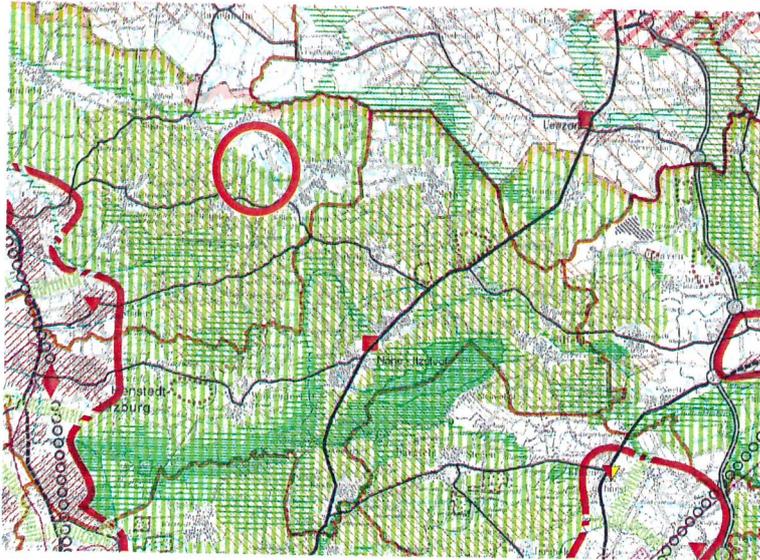


Abbildung 3 - Ausschnitt aus dem Regionalplan Planungsraum I

4. Nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB einbezogene Flächen

Die vorhandene Bebauungsstruktur wird im Zuge der Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB klargestellt und ergänzt. Hierbei wird der Geltungsbereich der Klarstellungssatzung von 1998 nachrichtlich übernommen. Bei diesen Flächen handelt es sich demnach um solche, die gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB klargestellt und aus der Innenbereichssatzung von 1998 nachrichtlich übernommen werden.

Die Flächen mit bereits vorhandener Bebauung sowie die Bauantragsflächen wurden auf ihre Eignung zur Aufnahme in die Satzung geprüft. Bei den vorhandenen Gebäuden handelt es sich z.T. nicht um Wohngebäude, sondern z.B. um Scheunen und Lagerhallen. Einige der Bauantragsflächen können nicht mit in die Satzung aufgenommen werden, da kein städtebaulich prägender Rahmen durch die angrenzende Bebauung gegeben ist und die neuen Flächen nicht den vorhandenen Siedlungskörper städtebaulich abrunden würden. Eine Ausfransung des Siedlungskörpers und eine Zersiedlung in die umgebende Landschaft soll ausdrücklich verhindert werden.

Insgesamt werden fünf neue Flächen am Rand der zusammenhängenden Bebauung in den Innenbereich aufgenommen bzw. ergänzt:

1. Das Flurstück 45/7 im Norden des Plangebietes, nordwestlich der Straße Immenhagen
2. Eine Teilfläche östlich des Flurstücks 39/19 im Norden des Plangebietes, nördlich der Sether Straße
3. Eine Teilfläche südlich des Flurstücks 21/10 und südwestlich des Flurstücks 21/12 und 21/12 im Norden des Plangebietes, östlich der Straße Hinter den Höfen
4. Eine Teilfläche nordöstlich der Flurstücke 54/5 und 54/6 im Osten des Plangebietes, nördlich der Hauptstraße
5. Das Flurstück 177 im Osten des Plangebietes, nördlich der Hauptstraße

Dabei ist auf den Flächen Nr. 2. und 3. bereits eine Wohnbebauung vorhanden. Die Gemeinde kann gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB durch Satzung bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen. Somit entsprechen o.g. bereits bebauten Flächen den materiellen Anforderungen des Innenbereiches. Durch ihre bestehende Bebauung gehören sie zum im Zusammenhang bebauten Ortsteil.

Die weiteren drei Flächen sind durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt und fügen sich in den vorhandenen Siedlungskörper ein. Daher handelt es sich bei diesen Flächen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB um bisherige Außenbereichsflächen, die in den Innenbereich einbezogen werden. Die Gemeinde kann gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Diese Anforderungen erfüllen die zu ergänzenden unbebauten Flächen, da diese unmittelbar an mindestens zwei Seiten an bauliche Strukturen anschließen und daher in einem Zusammenhang zu betrachten sind. Mit Einbezug genannter bisherigen Außenbereichsflächen in den Innenbereich erhalten diese Baulandqualität.

Hinzukommend sind alle zu ergänzenden Flächen gem. § 34 Abs. 5 Nr. 1 BauGB mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

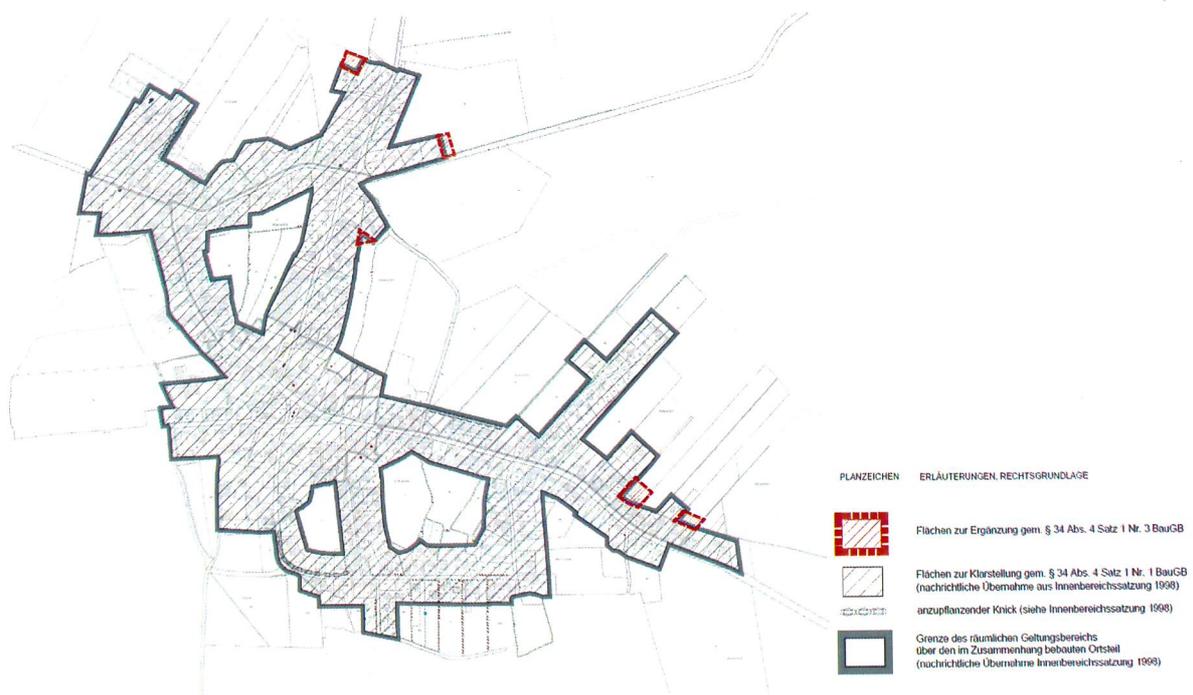


Abbildung 4 – Ausschnitt Innenbereichssatzung 2016

5. Hinweise zum Bodenschutz, zum Denkmalschutz und zu Kampfmitteln

Sollten sich bei der Planung, Erschließung oder Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, ist dies gem. § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Ge-

wässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung, einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

In dem Plangebiet sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Bauarbeiten ist die jeweilige Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt durchgeführt.

6. Hinweise zum Artenschutz

Es wird empfohlen den vorhandenen Baumbestand zu erhalten. Die Baufeldfreimachung sowie alle Rodungsarbeiten und Baumfällungen haben außerhalb der Vogelbrut- und Aktivitätszeit der Fledermäuse im Zeitraum vom 01. Oktober bis 01. März des Folgejahres stattzufinden.

Zur Kompensation des wahrscheinlichen Quartierverlusts ist für jeden beseitigten Baum bis jeweils zum nächsten 01.03. eines Jahres, gerechnet ab Baumfällung, innerhalb der Gemeinde Oering je ein Ausweichquartier für Fledermäuse (Fledermauskasten) anzubringen.

Für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen bei einer künftigen baulichen Inanspruchnahme der ergänzten Flächen wird Folgendes ohne textliche Festsetzung vorgeschlagen:

Bei Einzelbauvorhaben auf Flächen nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB sind als Ausgleich für je 50 qm überbaute Fläche entweder

- ein heimischer, standortgerechter Laubbaum mittlerer Baumschulqualität mit Stammumfang (STU) von 14-16 cm oder ein Obstbaum mit Stammumfang (STU) von 10-12 cm oder
- 5 Stück heimische Sträucher der Größe 80-100 cm, 2x verpflanzt

anzupflanzen. Andere Ausgleichsmaßnahmen sind nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde möglich.

Bezüglich der Knickerhaltung und der Vermeidung einer Beeinträchtigung der Knickfunktionen ist der Abstand zwischen Knickfuß und Gebäude von 3,00 m einzuhalten.

Oering, den

.....

Bürgermeister